

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号, あきる野 -16, 都道府県, 東京都, 所属分科会名, 多摩第6, 氏名, 不動産鑑定士 森 宏師, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,310,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,700 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成29年 1月 1日, (4)鑑定評価日, 平成29年 1月10日, (6)路線価, [平成28年 1月] 路線価又は倍率, 円 / ㎡, (2)実地調査日, 平成28年12月 1日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, 1.1 倍, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1)標準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象標準地の方位, (5)鑑定評価の手法適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)前年公示価格等からの検討. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号, あきる野 -16, 都道府県, 東京都, 所属分科会名, 多摩第6, 氏名, 不動産鑑定士 津田 清光 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,310,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,700 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成29年 1月 1日, (4)鑑定評価日, 平成29年 1月10日, (6)路線価, [平成28年 1月] 路線価又は倍率, 円 / ㎡, (2)実地調査日, 平成28年12月 1日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, 1.1 倍, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 8 columns: (1)標準地, 所在及び地番並びに「住居表示」等, あきる野市高尾字橋本185番4, 地積(㎡), 121, 法令上の規制等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 1低専(40,80), 1:1.2, 住宅, 一般住宅のほか空地等が見られる住宅地域, 南東4.5m市道, 水道, 下水, 武蔵五日市, 1.2km, (その他)都立公(普通)高度1種最高10m

Table with 8 columns: (2)近隣地域, 範囲, 東 30 m、西 0 m、南 50 m、北 80 m, 標準の使用, 戸建住宅地, 標準的画地の形状等, 間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120㎡程度、形状 長方形, 地域的特性, 特記事項, 特にない, 街路, 基準方位 北 4.5 m市道, 交通施設, 武蔵五日市駅南東方 1.2km, 法令規制, 1低専(40,80)都立公(普通)高度利用地区

Table with 2 columns: 地域要因の将来予測, 一般住宅の中に空地も見られる既成住宅地域であり、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の住環境を維持しつつ推移するものと予測する。地価は横ばい圏内での推移と予測する。

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, 戸建住宅地, (4)対象標準地の方位, +4.0, (5)鑑定評価の手法適用, 取引事例比較法, 比準価格, 68,700 円 / ㎡, 収益還元法, 収益価格, / 円 / ㎡, 原価法, 積算価格, / 円 / ㎡, 開発法, 開発法による価格, / 円 / ㎡

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は、JR青梅線、JR五日市線沿線を中心とする西多摩地域内の住宅地域。需要者の中心は、同一需給圏内に在住又は勤務する一次取得者層であり、同一需給圏外からの転入者は少ない地域。あきる野市では、交通接近条件、利便性にやや劣る住宅地域である。住宅需要は地域的嗜好性を有する需要は認められるものの、全般的にやや弱い。地価は概ね横ばい圏内で推移している。新築戸建住宅の中心価格帯は、総額2,000万円前後と把握される。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 貸家やアパート等の賃貸用建物はみられるが、投資採算性に見合う賃料の収受が難しく、賃貸市場が未成熟であり、現実性に乏しい収益還元法は適用できない。近隣地域では自己使用を前提とした需要及び価格形成が中心と認められる。比準価格は現実成立した取引事例から試算された価格であり、当該地域の市場性を反映した実証的な価格と判断される。以上を踏まえ、代表標準地との検討を行った結果、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8)前年公示価格等からの検討, 代表標準地, 前年標準地番号 [あきる野 -17], 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象標準地の規準価格 (円 / ㎡), 内訳, 標準化補正, 街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因の比較, 街路 0.0, 交通・接近 +4.0, 環境 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0